

Bulletin à destination des propriétaires – septembre 2021

Chers propriétaires,

Le Département de la préservation et du développement des logements (Department of Housing Preservation and Development, HPD) publie périodiquement un point sur les nouvelles lois et des informations sur les supports et ressources mis à la disposition des propriétaires d'immeubles résidentiels, afin de renforcer le respect du Code d'entretien des logements (Housing Maintenance Code) de la ville de New York, de la loi sur les habitations comprenant plusieurs logements (Multiple Dwelling Law) de l'État de New York et autres codes pertinents de la Ville. Consultez le [site internet du HPD](#) pour prendre connaissance de ce bulletin (et des numéros précédents) dans d'autres langues.

Cette publication est fournie uniquement à titre informatif et ne doit pas être considérée comme constituant des conseils juridiques. Ces informations ne constituent pas un énoncé exhaustif ou définitif des obligations des propriétaires et des locataires au regard des lois et règlements relatifs au logement dans la ville de New York.

Il va être temps d'allumer son chauffage à New York.

La saison du chauffage dans la ville de New York commence le 1^{er} octobre et se termine le 31 mai. Entre ces deux dates, les propriétaires sont tenus de s'assurer que le chauffage est maintenu à une température minimale de 68 °F (20 °C) à l'intérieur chaque fois que la température tombe en dessous de 55 °F (12,7 °C) pendant la journée (entre 6 h et 22 h). Entre 22 h et 6 h, la température minimale à maintenir à l'intérieur est de 62 °F (16,6 °C), quelle que soit la température extérieure.

Afin de vous assurer que votre chaudière est prête pour l'hiver, nous vous encourageons à prendre certaines mesures :

- Si votre bâtiment doit déposer un rapport d'inspection des chaudières auprès du Département de l'urbanisme (Department of Buildings, DOB), assurez-vous que l'inspection de votre chaudière a été réalisée et que vous avez effectué toutes les réparations recommandées. Les remplissages périodiques des chaudières s'appliquent aux établissements résidentiels comptant :
 - six familles ou plus ;
 - moins de six familles avec une capacité de chaudière de 350 000 BTU/h et plus ;
 - des établissements à usage mixte ;
 - des logements pour personne seule.

Pour plus d'informations concernant ces exigences, vous pouvez consulter la [page internet sur les chaudières du DOB](#).

Amendes civiles

Le HPD peut entamer une procédure judiciaire pour des amendes civiles associées aux infractions relatives au chauffage et à l'eau chaude. L'agence peut demander les amendes suivantes, à compter de la date d'affichage de l'avis d'infraction jusqu'à la date à laquelle l'infraction est corrigée :

- 250 à 500 \$ par jour pour chaque infraction initiale concernant le chauffage ou l'eau chaude ;
- 500 \$ à 1 000 \$ par jour pour chaque infraction suivante dans le même bâtiment au cours de la même année civile ou de l'année civile suivante à compter de l'infraction initiale, ou au cours de la même saison de chauffage ou de la saison suivante'.

Si le propriétaire ne paie pas les amendes civiles ordonnées par le tribunal, le HPD rendra un jugement contre le propriétaire et le bâtiment et cherchera à faire appliquer ce jugement.

Admissibilité au paiement en règlement des amendes civiles

Certains propriétaires peuvent être admissibles à un paiement en règlement de la pénalité en soumettant un paiement de 250 \$ avec un avis de correction en temps opportun. L'avis d'infraction indiquera clairement si l'infraction est admissible au paiement en règlement des amendes civiles, selon que l'infraction relative au chauffage est la première de la saison de chauffage actuelle ou antérieure, ou que l'infraction relative à l'eau chaude est la première de l'année civile actuelle ou antérieure. Un propriétaire qui choisit de soumettre un avis de correction et un paiement en règlement peut le faire par courrier ou en utilisant la [certification électronique](#). L'état doit être corrigé sous 24 heures à compter de la date de l'affichage de l'infraction (la même date que l'inspection), et le paiement de 250 \$ doit être effectué sous 10 jours. Le paiement peut être effectué par carte de crédit ou de débit (des frais de commodité de 2 % s'appliquent aux cartes de crédit), ou par chèque certifié ou mandat. Si l'avis de correction et le paiement ne sont pas reçus sous 10 jours, le HPD peut demander un ordre de correction et des amendes civiles au tribunal du logement.

Frais d'inspection

Le HPD facturera des frais de 200 \$ pour toutes les inspections après les deux premières si les inspections entraînent une infraction relative au chauffage au cours de la même saison de chauffage (octobre à mai) ou une infraction relative à l'eau chaude au cours d'une année civile. Ces frais s'ajoutent à toutes les amendes civiles qui peuvent être imposées par le tribunal du logement. Ils seront facturés au propriétaire par le Service des finances (Department of Finance) sur la facture trimestrielle suivant l'inspection. Tous les frais impayés deviennent une dette du propriétaire et un privilège sur les locaux. Le privilège fiscal porte intérêt et peut être vendu ou saisi pour recouvrer le montant dû par le biais de la vente de privilèges fiscaux de la Ville.

FEMA : les vestiges de l'ouragan Ida à New York :

Commencez votre processus de rétablissement.

1. Prenez des photos de votre maison et de vos biens endommagés.
2. Dressez une liste des objets endommagés ou perdus.

3. Gagnez du temps. Si vous avez une assurance, **vous devez déposer une demande d'indemnisation auprès de votre compagnie d'assurance**. Si vous n'avez pas d'assurance ou si votre demande d'indemnisation est refusée, passez à la quatrième étape.
4. Vous pouvez déposer votre demande de trois manières :
 - en ligne sur le site DisasterAssistance.gov ;
 - par l'intermédiaire de l'[application mobile de la FEMA](#) ;
 - appelez le (800) 621 3362, **téléscripteur** : (800) 462 7585.

Documents à fournir à la FEMA

- attestation d'assurance (remarque : la FEMA ne peut pas fournir d'assistance pour des pertes qui sont couvertes par une assurance.) ;
- preuve d'occupation ou de propriété ;
- pièce d'identité.

[Apprenez-en plus sur le processus de demande ici.](#)

Ressources destinées aux propriétaires résidentiels à la suite de la COVID-19

La crise de la COVID-19 a été une période difficile pour les propriétaires comme pour les locataires. Ce document résume les ressources créées pour vous aider à accéder à des paiements de loyers, à des prêts, à des protections contre les saisies immobilières, ainsi qu'à une assistance individualisée.

Commençons par un rappel succinct : **tous les locataires ont le droit de rester dans leurs appartements à moins qu'une expulsion ne soit ordonnée par un juge de la Cour du logement et exécutée par un officier de police ou le bureau du shérif de la ville**. Il est illégal d'expulser un locataire en changeant les serrures, en ayant recours à la force ou à la violence, en refusant des services essentiels (chauffage, électricité, eau, etc.), ou en créant/autorisant des conditions conduisant à d'autres violations du code du bâtiment ou de la santé. La loi protège les locataires disposant d'un bail **ou** ayant vécu dans le logement pendant plus de 30 jours consécutifs (sans bail) et s'applique individuellement à chaque colocataire/membre de la famille qui partage le logement. La loi couvre les maisons unifamiliales ou bifamiliales et les logements collectifs.

Aide financière pour aider les locataires à vous payer un loyer :

Vous pouvez diriger votre ou vos locataires vers ces ressources s'ils éprouvent une difficulté à payer leur loyer. Pour l'ERAP, vous pouvez même faire une demande en leur nom :

1. **[Le programme d'aide urgente au loyer \(Emergency Rental Assistance Program, ERAP\)](#)** vise à fournir des paiements d'arriérés de loyer, une aide au loyer temporaire et des arriérés de services publics aux ménages à revenu faible ou modeste. **Tous les paiements de loyer seront versés directement au propriétaire au nom du locataire.**

Les propriétaires peuvent demander l'ERAP au nom des locataires. Les candidatures sont désormais ouvertes. Postulez, découvrez les exigences du programme pour les propriétaires ou consultez le statut d'une candidature via ce [portail de l'État](#).

Les propriétaires des foyers éligibles peuvent recevoir :

- jusqu'à 12 mois de dettes de loyer ;

- jusqu'à 3 mois d'aide supplémentaire aux loyers à venir ;
- jusqu'à 12 mois de paiements d'électricité ou de gaz pour couvrir les arriérés de services publics accumulés à compter du 13 mars 2020.

2. [L'aide d'urgence One Shot Deal \(One Shot Deal Emergency Assistance\)](#) peut vous aider à payer des arriérés hypothécaires et/ou aider votre locataire à payer des arriérés de loyer.

Les propriétaires et les locataires peuvent demander cette aide d'urgence ponctuelle via le [site Web ACCESS HRA](#) ou l'[application mobile ACCESS HRA](#). L'Administration des Ressources humaines (HRA) vous appellera pour passer un entretien téléphonique d'éligibilité. Pour obtenir des informations supplémentaires concernant le programme, l'admissibilité et les conditions, contactez la ligne d'assistance de l'HRA au 718-557-1399.

Vous ou votre locataire devez prouver que vous pourrez payer l'hypothèque ou le loyer à l'avenir. Les propriétaires postulant pour une aide hypothécaire seront tenus d'inscrire un privilège auprès de l'HRA.

3. [La prévention du sans-abrisme Homebase \(Homebase Homelessness Prevention\)](#) fournit des services de prévention du sans-abrisme aux New-Yorkais. **Les propriétaires peuvent rediriger leurs locataires vers Homebase via la [page Web du localisateur Homebase \(Homebase Locater Webpage\)](#).** Le personnel de Homebase se tient à disposition pour évaluer les besoins spécifiques des foyers et offrir un éventail de services, notamment :

- Prévention des expulsions
- Aide à l'obtention de prestations publiques
- Aide d'urgence au loyer

4. [Le programme Fonds et services pour locataires dans le besoin \(Funds and Services for Tenants Experiencing Need, FASTEN\)](#) propose des ressources financières, y compris un allègement de loyer. Le statut d'immigration n'est pas pris en compte. Pour plus d'informations ou pour contacter un prestataire, appelez le 311 ou recherchez [ici](#). Les personnes et les familles recevant une aide du FASTEN doivent :

- percevoir un revenu ne dépassant pas 50 % du revenu médian de la région (area median income, AMI) ;
- être confrontés à une instabilité résidentielle, telle que l'incapacité à payer entièrement le loyer ;
- avoir encouru une perte de revenus ou une augmentation des dépenses en raison de la COVID-19.

Prévention des saisies immobilières et prêts aux propriétaires :

5. [Les protections de la déclaration de difficultés \(Hardship Declaration protections\)](#) peuvent **aider les petits propriétaires résidentiels à éviter les saisies immobilières**, dans le cadre de l'Emergency Eviction and Foreclosure Prevention Act (EEFPA) lié à la COVID-19.

[Les petits propriétaires ayant perdu des revenus](#) ou encouru des coûts accrus en raison de la COVID-19 peuvent se protéger contre les saisies immobilières jusqu'au 31 août 2021 au plus tôt via un [Formulaire de déclaration de difficultés](#).

Remplissez, signez et remettez ce formulaire ([disponible en plusieurs langues](#)) à votre prêteur hypothécaire et à toute autre partie qui pourrait procéder à la saisie de votre ou vos biens à titre préventif. Si vous faites déjà l'objet d'une procédure de saisie, signez le formulaire et renvoyez-le au tribunal. Conservez une copie ou une photo du formulaire signé pour vos dossiers.

Afin d'être admissibles, les propriétaires doivent posséder moins de dix logements au total, y compris leur propre résidence principale. D'autres conditions s'appliquent. Les propriétaires restent redevables des versements hypothécaires et des frais impayés à leur prêteur hypothécaire. Gardez une trace écrite des versements effectués et de ce qu'il vous reste à payer.

6. [Le Service des finances \(New York City Department of Finance, DOF\) de la ville de New York](#) peut vous aider au niveau des impôts fonciers. Il fournit des exemptions, des reports et des plans de paiement ainsi que d'autres aides aux propriétaires admissibles. Pour en savoir plus, [contactez le DOF en ligne](#) ou appelez le 311.
7. [La caisse des prêts de New York \(New York Loan Fund\)](#) propose des prêts de fonds de roulement aux petits propriétaires résidentiels éligibles ayant subi une perte de revenus locatifs en raison de la COVID-19. **Les pré-candidatures sont ouvertes.**

Pour consulter les conditions d'éligibilité, cliquez [ici](#) et faites défiler la page jusqu'à la section intitulée « Residential Landlord Eligibility » (éligibilité des propriétaires résidentiels). Pour consulter une FAQ et une liste d'organisations disponibles pour vous aider dans vos candidatures, faites défiler jusqu'en bas de [cette page](#).

Pour remplir une pré-candidature et être mis en relation avec un prêteur participant de la CDFI, accédez à [nyloanfund.com](#).

Ces prêts doivent être remboursés sur une durée de 5 ans avec un taux d'intérêt fixe de 3 %.

Prêts de la ville pour vous aider à entretenir votre logement :

8. [HomeFix](#) offre des prêts abordables à intérêt faible ou nul et potentiellement non remboursables pour les réparations domiciliaires aux petits propriétaires éligibles qui possèdent et occupent un foyer d'une à quatre familles. Ce programme de prêt HPD offre jusqu'à 150 000 USD pour une maison de quatre familles. L'aide financière est associée à des services individualisés intensifs. Pour plus d'informations, visitez [nyc.gov/homefix](#) ou appelez le 646-513-3470 pour plus de détails.
9. [Le programme de conservation pour les logements écologiques \(Green Housing Preservation Program\)](#) propose des prêts à intérêt faible ou nul pour financer des améliorations écoénergétiques et de conservation de l'eau, l'élimination du plomb et des travaux de réhabilitation modérés à ceux qui possèdent et occupent un bâtiment d'au moins cinq logements et de moins de 50 000 pieds carrés. Visitez [nyc.gov/ghpp](#) pour plus d'informations ou envoyez un e-mail à [hpdpres@hpd.nyc.gov](#) pour plus de détails.
10. [Le programme de réduction des risques liés au plomb et de maisons saines \(Lead Hazard Reduction and Healthy Homes Program\)](#) propose des prêts-subventions d'un montant moyen de 10 000 USD par logement afin de lutter contre les risques liés à la peinture au plomb et d'autres problèmes de santé et de sécurité dans les bâtiments éligibles construits avant 1960. Pour plus d'informations, visitez [nyc.gov/lead-reduction](#) ou envoyez un e-mail à [hpdlead@hpd.nyc.gov](#).

Ces prêts doivent être remboursés sur une durée de 5 ans avec un taux d'intérêt fixe de 3 %.

Assistance individuelle pour les propriétaires résidentiels :

11. **Le service d'assistance aux propriétaires (Homeowner Helpdesk)** est un nouveau programme qui aide les propriétaires contraints à quitter leur foyer et leur communauté. Il dessert actuellement les quartiers de Central Brooklyn, du Southeast Queens et du North Bronx. Les propriétaires qui ont besoin d'aide peuvent obtenir un soutien financier, juridique et technique **gratuit** de la part de conseillers habitat communautaires et d'experts juridiques. Pour obtenir de l'aide sur les points suivants, appelez le **1 855-HOME-456** ou visitez le [site Web](#) du service d'assistance :
 - Résolution de problèmes de logement dus à la COVID-19
 - Protection contre les arnaques aux entrepreneurs et aux hypothèques
 - Demandes de prêts, de subventions, de prestations et d'exonérations
 - Évitement des saisies immobilières
 - Aide juridique, et plus encore !

 12. **Le programme d'ambassadeur de propriétaire (Landlord Ambassador Program)** aide les propriétaires à mettre en œuvre les meilleures pratiques de gestion des bâtiments et fournit une assistance directe pour apprendre à demander un financement HPD. Si vous souhaitez travailler avec un ambassadeur de propriétaire, visitez [ce site Web](#) ou envoyez un e-mail à hpdlap@hpd.nyc.gov pour plus de détails.
-

Frais de relogement

Lorsqu'un immeuble reçoit un ordre d'évacuation de la part d'une agence municipale, le HPD peut fournir des services de relogement aux locataires de l'immeuble qui ont reçu l'ordre de quitter leur appartement. Les propriétaires sont soumis au paiement des coûts des privilèges de relogement lorsque les conditions donnant lieu à la nécessité d'un relogement sont le résultat d'actes de négligence ou d'intention du propriétaire, ou du défaut d'entretien ou de réparation du bâtiment conformément aux lois en vigueur. Le HPD plaçait auparavant un privilège mécanique sur les bâtiments pour les coûts des services de relogement fournis aux locataires dans ces circonstances, et le propriétaire du bâtiment devait payer les coûts encourus. En 2019, le conseil municipal a adopté des modifications à la loi sur le relogement (loi locale 159 de 2019). En conséquence, pour les ordres de libération qui sont émis depuis le 14 septembre 2021, les coûts de la fourniture de services de relogement de la Ville continueront de s'accumuler sur le bâtiment libéré, mais si les coûts restent impayés, ils deviendront désormais des privilèges fiscaux sur la propriété, soumis à l'intérêt et à l'exécution comme les autres taxes foncières. La facturation se fera par le biais du relevé de compte de l'impôt foncier du propriétaire.